

## **Häufig gestellte Fragen zur Zweitwohnungssteuer**

### **1. Was ist eine Zweitwohnung?**

Unter einer Zweit- oder Nebenwohnung versteht man Wohnraum, in dem sich der Inhaber nicht dauernd, sondern nur vorübergehend aufhält. Wohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt werden kann.

### **2. Warum erhebt die Stadt eine solche Steuer?**

Die Zweitwohnungssteuer stellt eine so genannte Aufwandsteuer dar. Es wird ein „besonderer Aufwand“ besteuert, also eine Einkommensverwendung für Dinge, die über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgehen (Hier: Innehaben einer Nebenwohnung).

Zweitwohnungsinhaber halten sich i.d.R. nur zeitweilig in der Stadt auf. Trotzdem muss die städtische Infrastruktur auf Spitzenbelastungen ausgelegt sein. An deren Finanzierung sind die Zweitwohnungsinhaber nur unzureichend beteiligt, da die Stadt für sie keine Einkommensteueranteile und keine Finanzausgleichsleistungen (zwischen 400 Euro bis 600 Euro pro Jahr) erhält.

Es entspricht daher vor allem auch Gerechtigkeitserwägungen, durch die Einführung einer Zweitwohnungssteuer die Inhaber von Nebenwohnungen stärker an der Finanzierung der kommunalen Infrastruktur zu beteiligen bzw. durch diese Steuer einen Anreiz auszuüben, ihren Nebenwohnsitz in einen Hauptwohnsitz umzuwandeln."

### **3. Auf welcher Rechtsgrundlage beruht die Steuer?**

Sie beruht auf Art. 22 Abs. 2 der Gemeindeordnung, Art. 3 des Kommunalabgabengesetzes sowie der Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Kempten (Allgäu).

### **4. Wer ist steuerpflichtig?**

Alle Personen, die ab 01.01.2006 in Kempten eine Wohnung nutzen, die als Nebenwohnung gemeldet ist oder zu melden wäre. Ferner ist es unbeachtlich, ob sich die Hauptwohnung innerhalb oder außerhalb Kemptens befindet.

Steuerpflichtig sind auch Student(inn)en, die in Kempten ausnahmsweise nur eine Nebenwohnung haben, die sich nicht im elterlichen Haushalt befindet (siehe auch unter 8.).

### **5. Wie hoch ist die Steuer?**

Sie beträgt 10 % der Jahresnettokaltmiete (ohne Heizung und Nebenkosten).

Beispiel:

Jahresnettokaltmiete: 1.800 Euro (12 x 150 Euro monatliche Nettokaltmiete)

Zweitwohnungssteuer pro Jahr: 180 Euro

### **6. Wann beginnt und wann endet die Steuerpflicht?**

Die Steuerpflicht für ein Kalenderjahr entsteht am 1. Januar bzw. mit dem ersten Tag des auf den Beginn der Nutzung folgenden Monats. Sie endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Steuerpflichtige das Innehaben der Zweitwohnung beendet.

Beispiel:

Nebenwohnung besteht seit 01.02.1998 = Steuerpflicht beginnt ab 01.01.2006  
Anmeldung Nebenwohnung zum 02.02.2006 = Steuerpflicht beginnt ab 01.03.2006  
Abmeldung Nebenwohnung zum 17.08.2006 = Steuerpflicht endet am 31.08.2006  
In diesem Fall wird die Steuer für 6 Monate (März – August) festgesetzt.

### **7. Wird die Steuer auch für Wohneigentum erhoben?**

Ja – unerheblich ist, ob die Wohnung im Eigentum des Pflichtigen steht, diese unentgeltlich oder unterhalb der ortsüblichen Miete überlassen oder ungenutzt ist. Für die eigengenutzte Zweitwohnung wird die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe angesetzt. Sie wird in Anlehnung an die Nettokaltmiete geschätzt, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

### **8. Wer ist steuerbefreit?**

Die Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Kempten (Allgäu) sieht folgende Befreiungen vor:

- Minderjährige oder noch in Ausbildung befindliche Personen, die neben einer weiteren Hauptwohnung noch mit Nebenwohnung im elterlichen Haushalt gemeldet sind (sogenannte Kinderzimmerfälle), soweit sie von den Eltern finanziell abhängig sind.
- aus Gründen der Erwerbstätigkeit, der (Berufs-) Ausbildung oder des Studiums gehaltene Nebenwohnungen von nicht dauernd getrennt lebenden Verheirateten, deren eheliche Wohnungen sich in einer anderen Gemeinde befinden
- Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Erziehungszwecke zur Verfügung gestellt werden.
- Wohnungen in Alten-, Altenwohn- und Pflegeheimen, in Einrichtungen zur vorübergehenden Aufnahme pflegebedürftiger Personen und in ähnlichen Einrichtungen.

Der Befreiungstatbestand ist in der Steuererklärung anzugeben und nachzuweisen.

Zur Steuerbefreiung für „Geringverdiener“ ab 2009 siehe unter 9.

Zweitwohnungssteuerpflicht besteht auch nicht, wenn der Nebenwohnungsinhaber

- noch nicht 16 Jahre alt ist (Meldepflicht liegt bei den Eltern).
- Soldat, Zivildienstleistender oder Polizeivollzugsbeamter ist und eine Gemeinschaftsunterkunft bezieht.
- in der Bundesrepublik gemeldet ist und in einer Beherbergungsstätte einen vorübergehenden Aufenthalt für nicht länger als zwei Monate begründet.

### **9. Werden meine Einkommens- und Vermögensverhältnisse berücksichtigt?**

Die Festsetzung der Zweitwohnungssteuer erfolgt auf Basis der Jahresnettokaltmiete.

Einkommen:

Ab 2009 ist die Zweitwohnungssteuer abhängig vom Einkommen. Abzustellen ist auf die Summe (alle Einkunftsarten sind zu berücksichtigen, wie z.B. Einkünfte aus selbstständiger und nichtselbstständiger Arbeit, Einkünfte aus Vermietung oder Verpachtung oder Kapitaleinkünfte) der positiven Einkünfte (Bruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten oder Betriebsausgaben).

Im Einzelnen ist geregelt, dass

- eine Steuer für das Jahr 2017 nicht erhoben wird, wenn im Jahr 2015 die Summe der positiven Einkünfte nach § 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG) 29.000 € nicht überschritten hat (37.000 € bei nicht dauernd getrennt lebenden Ehegatten und Lebenspartnern),
- bei Rentenbezug der steuerfreie Teil der Rente den Einkünften hinzuzurechnen ist,
- bei voraussichtlich niedrigeren Einkünften im Jahr 2017 von diesen auszugehen ist,
- die Steuer nicht höher als ein Drittel des Betrags festgesetzt wird, um den die Summe der positiven Einkünfte 29.000 € bzw. 37.000 € übersteigt.

Eine Steuerbefreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen und muss bis zum Ende des Kalendermonats, der auf das Steuerjahr folgt, gestellt sein (für 2017: bis 31.01.2018).

Vermögen:

Die Steuerfestsetzung erfolgt unabhängig vom Vermögen.

## 10. Wie wird die Steuer erhoben?

Grundlage für die Berechnung der Steuer ist eine einfache Steuererklärung. Die Formulare werden von der Steuerabteilung an alle Inhaber eines Nebenwohnsitzes versandt. Die Steuer wird nach Erlass der Steuerbescheide erstmals innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig bzw. ist sie jeweils zum 01.03. des Jahres für das laufende Jahr zu entrichten.

## 11. Wie unterscheidet sich die Haupt- von der Nebenwohnung?

Als **Wohnung** gilt jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird. Zwischen **Haupt-** und **Neben**wohnung wird nach objektiven Kriterien unterschieden. Eine Wahlmöglichkeit des Einwohners bei der Bestimmung der Hauptwohnung lässt das Meldegesetz nicht zu. Im Wesentlichen gilt, dass

- **Haupt**wohnung die vorwiegend (zeitlich überwiegend oder am meisten) benutzte Wohnung des Einwohners ist. Bei einem verheirateten Einwohner, der nicht dauernd von seiner Familie getrennt lebt, ist dies der Wohnort, an dem die Familie wohnt.
- **Haupt**wohnung bei erwerbstätigen, unverheirateten Einwohnern in der Regel an dem Ort ist, von dem aus der Einwohner seiner Berufsausübung nachgeht.
- **Neben**wohnung jede weitere Wohnung ist.
- **Haupt**wohnung bei Studenten ist im Regelfall an dem Ort, in dem diese wohnen und studieren. Überwiegt der zeitliche Aufenthalt in einer anderen Wohnung, besteht am Studienort eine Nebenwohnung.

Nur in den Fällen, in denen nicht zweifelsfrei festgestellt werden kann, welche Wohnung vorwiegend benutzt wird, bestimmt sich die Wohnung nach dem Schwerpunkt der Lebensbeziehungen.

## 12. Ist auch eine Nebenwohnung zwingend anzumelden?

Ja - nach den Bestimmungen des Meldegesetzes (MeldeG) muss sich jede Person, die eine Wohnung bezieht, innerhalb einer Woche bei der Meldebehörde anmelden; für Personen bis zum vollendeten 16. Lebensjahr obliegt diese Pflicht den gesetzlichen Vertretern. Wohnungsgeber sind verpflichtet, bei der rechtmäßigen Anmeldung mitzuwirken.